

0-797342

На правах рукописи



ГРИГОРЬЕВА Елена Александровна

**ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ
ФОРМИРОВАНИЯ НЕНАЛОГОВЫХ ДОХОДОВ
МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ
ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ**

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Оренбург - 2012

Работа выполнена на кафедре финансов предприятий Оренбургского государственного университета.

Научный руководитель - д-р экон. наук, профессор
Барулин Сергей Владимирович

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор,
заслуженный деятель науки РФ
Казак Александр Юрьевич
- канд. экон. наук, доцент
Жирова Галина Викторовна

Ведущая организация - Самарский государственный экономический университет.

Защита состоится 22 февраля 2012 года в 13⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу:

410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета.

Автореферат разослан 20 января 2012 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000795858

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д-р экон. наук, доцент

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'С.М. Богомолов'.

С.М.Богомолов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Современная ситуация в экономике России вот уже несколько лет характеризуется динамичной трансформацией структуры федеральной, региональной и местной собственности в поиске наиболее эффективных форм управления ею для достижения поставленных целей социально-экономического развития муниципальных образований и страны в целом. На сегодняшний день особенно активно развиваются на местах отношения и основы формирования неналоговых доходов от использования земли. Одной из важных статей пополнения местных бюджетов в составе неналоговых доходов является арендная плата за пользование землей, расположенной на территории муниципальных образований. Это обусловлено, в частности, передачей права распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, муниципальным образованиям, доля которых в земельном фонде большинства субъектов РФ является преобладающей (до 90%). Арендная плата от использования земли в составе неналоговых доходов местных бюджетов составляет от 20% до 40%, что делает ее весьма значимым источником доходов этих бюджетов.

Увеличение неналоговых доходов в целом и от использования земли в частности является важной проблемой еще и с точки зрения того, что создает условия для снижения в будущем налогового бремени в экономике. Кроме того платность земельных ресурсов – необходимое условие эффективного использования земли. Поэтому сегодня важно для России правильно оценить и создать рациональную систему платности земельных ресурсов, включая эффективный финансовый механизм формирования неналоговых доходов от использования земли и изъятия через него в местные бюджеты земельной ренты. Решение этой проблемы в значительной мере позволит повысить бюджетную обеспеченность муниципальных образований. К сожалению, в настоящее время размер арендной платы за земли, устанавливаемый муниципальными образованияами по сопоставимым характеристикам земли одной категории, даже в рамках одного субъекта РФ, могут различаться на порядок и более. Это не обеспечивает ни экономической, ни социальной справедливости, ни реализацию стимулирующей функции арендной платы. Такое положение приводит к субъективности результатов расчетов взимаемых платежей за пользование землей и к тому, что уровень бремени арендных платежей для однородных арендаторов, как правило, существенно различается.

Таким образом, отсутствие эффективного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель, включая их оценку, методологию и методику расчета арендных платежей, и контроль их поступлений, делает тему диссертационного исследования чрезвычайно актуальной.

Степень разработанности проблемы. В современной экономической литературе неналоговым доходам вообще и доходам от использования земли, в частности, уделяется незаслуженно мало внимания. Среди работ, отражающих методологические вопросы формирования неналоговых доходов, можно выделить исследования О.В. Врублевской, И.А.Бланка, А.М. Година, А.Г.Грязновой,

Г.В. Жировой, И.Н. Мысляевой, А. Ю. Казака, Н.В. Колчиной, М.В. Романовского, Р.Р. Яруллина и др.

Вопросами оценки земельных ресурсов и их платности занимаются В.Э. Балтин, А.Г. Грязнова, В.В. Григорьев, В.И. Петров, В.В. Царев и др. Теоретические и практические аспекты формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель с разной степенью полноты рассматривались в трудах В.А. Алексеева, Н.А. Гавриловой, С.В. Грибовского, А.Г. Грязновой, М.Г. Козодаева, С.П. Кривоzubова, В.А. Парыгиной, Н.Е. Симоновой и др. Работы этих ученых и практиков сыграли огромную роль в подходах к изучению исследуемых проблем.

Однако, имеющиеся научные исследования, посвященные вопросам формирования величины арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования, не раскрывают в комплексе проблему построения эффективного финансового механизма платности таких земель в форме арендной платы. В целях устранения экономической и социальной несправедливости в системе методического обеспечения формирования неналоговых доходов назрела необходимость разработки унифицированной методики расчета арендной платы за использование земли, которая учтет интересы муниципалитетов с позиции увеличения поступлений в бюджет арендной платы и обеспечит формирование благоприятных экономических условий хозяйствования арендаторов, осуществляющих разные виды экономической деятельности.

Недостаточная степень разработанности проблемы лишь подтверждает актуальность темы исследования и предопределила цель, задачи и структуру диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка эффективного, справедливого и прозрачного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земельных участков в России.

Задачи исследования. В соответствии с целью диссертационного исследования в работе были поставлены следующие основные задачи:

- раскрыть экономическое содержание неналоговых доходов в системе бюджетных отношений;
- обобщить и развить методологические основы платности и оценки земельных ресурсов для фискальных целей;
- раскрыть содержание финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли, государственная собственность на которые не разграничена;
- исследовать влияние развития земельного рынка на формирование неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли на территории муниципального образования;
- проанализировать методическое обеспечение, выявить проблемы формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли и определить пути их решения;

- разработать универсальную методику расчета арендных платежей за пользование земельными участками, расположенными на территории муниципальных образований;

- обосновать и предложить рекомендации по совершенствованию финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли.

Предметом исследования в диссертационной работе является совокупность денежных отношений, возникающих между участниками процесса использования земли, при реализации принципа платности земельных ресурсов и их оценке, исчислении арендной платы и формировании соответствующих неналоговых доходов местных бюджетов.

Объектом исследования выступают действующий в Российской Федерации финансовый механизм обеспечения и формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли и деятельность региональных и местных органов власти по исчислению, установлению и контролю поступлений арендной платы за пользование землей.

Методологической основой исследования послужил диалектический метод познания и системный подход. В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы, как статистический анализ, системный анализ, экономико-математическое моделирование, экспертные оценки, классификация, группировка и др.

Теоретическую базу диссертационного исследования составляют фундаментальные работы ведущих отечественных и зарубежных ученых-экономистов в области общей теории финансов, бюджета, оценочной деятельности, материалы периодической печати, а также Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, законодательные и нормативные документы Российской Федерации и нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.

Информационной базой работы послужили законодательные акты и нормативные документы органов государственной власти РФ и местного самоуправления, информационно-аналитические обзоры, данные статистических сборников, данные, опубликованные в периодических изданиях и размещенные в сети интернет, публикации в зарубежных и отечественных научно-периодических изданиях, а также собственные расчеты автора.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- обобщены и дополнены методологические основы платности земельных ресурсов и их оценки для целей формирования арендных отношений и неналоговых доходов местных бюджетов;

- раскрыто содержание неналоговых доходов местных бюджетов от использования земель, находящихся на территории муниципального образования, как совокупности обязательных или добровольных платежей в бюджет, имеющих возмездный характер, в виде арендной платы за землю при ее передаче муниципальным образованием в пользование или в виде поступлений от приватизации земельных участков путем их продажи муниципальным образованием;

- раскрыты содержание, структура и взаимосвязи элементов финансового механизма формирования неналоговых доходов как совокупности функциональных элементов (планирования, регулирования, контроля), методов, инструментов и принципов обеспечения, определения и уплаты арендных платежей в доходы местных бюджетов; дополнен перечень принципов определения арендной платы принципом универсальности, суть которого состоит в унификации базового значения коэффициента арендатора (ставки арендной платы) для земельных участков, относимых к одной группе по определенному классификатору, независимо от места расположения земельного участка в пределах субъекта РФ;

- обоснованы особый статус земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также необходимость разработки и возможность применения универсальной формализованной методики определения арендной платы за использование этих земель, что позволит отказаться от процедуры их оценки и увеличить неналоговые доходы за счет экономии средств на оплату услуг независимых оценщиков;

- выявлены проблемы методологического и методического обеспечения механизма формирования неналоговых доходов от использования земли и предложено предоставить право субъектам РФ рассчитывать по единой методике коэффициент арендатора за земли, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом особенностей социально - экономического развития конкретного муниципального образования;

- предложена система мер по обеспечению условий для повышения эффективности механизма формирования неналоговых доходов от использования земли, в том числе: введено понятие "подвид вида разрешенного использования земельного участка"; предложен классификатор земельных участков по функциональному использованию и категориям арендаторов, который учитывает как типовой перечень видов разрешенного использования земельных участков, так и их развернутые подвиды;

- разработана и апробирована комплексная и универсальная формализованная методика расчета арендной платы за использование земельных участков, включающая в себя методики расчета ставки требуемой доходности собственником земельного участка и расчета коэффициентов, корректирующих ставку на различие в уровне социально - экономического развития муниципальных образований на вид и подвиды экономической деятельности арендатора;

- предложена модель управления (организации, планирования, уплаты, контроля, учета и отчетности) неналоговыми доходами от использования земель (аренды и продажи);

- разработана система муниципального финансового контроля за неналоговыми доходами от аренды земель в том числе: система мониторинга договоров аренды и схема организационно - распорядительных взаимоотношений между субъектами арендных отношений в процессе формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель.

Теоретическая и практическая значимость работы. Выполненное диссертационное исследование содержит разработку теоретико-методологической базы

формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли. Имеются в виду результаты, полученные в ходе исследования экономического содержания неналоговых доходов от использования земли, основ платности земельных ресурсов и их оценки для формирования неналоговых доходов местных бюджетов, содержания состава и структуры финансового механизма формирования неналоговых доходов от использования земли, влияние земельного рынка на формирование этих доходов и др. Названные теоретические разработки легли в основу конкретных прикладных моделей и методик построения эффективного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли.

Практическая значимость исследования заключается в разработке методологических подходов и методического обеспечения процесса формирования неналоговых доходов от использования земель на территории муниципального образования, в том числе методик и рекомендаций, позволяющих устранить дискриминацию арендаторов, непрозрачность арендных отношений, их социальную несправедливость, а также учесть уровень бремени арендных платежей для неравнозначных по доходности видов экономической деятельности. Практические рекомендации исследования в части предложенной универсальной методики расчета арендной платы и мониторинга этих платежей могут быть использованы уполномоченными органами субъектов РФ и их муниципальными образованиями.

Апробация работы. Основные положения диссертации обсуждены и получили отражение в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших: в 2009-2011 годах в городах Бузулук, Москва, Новосибирск, Оренбург, Пенза, Саратов.

Предлагаемые автором практические рекомендации по определению величины арендной платы за муниципальные земельные участки нашли применение в деятельности администрации г. Сорочинска, что подтверждено справкой о внедрении.

Выполненные научные разработки также используются в учебном процессе Оренбургского государственного университета при преподавании дисциплин "Бюджетная система РФ", "Муниципальные финансы".

Публикации. По теме диссертации опубликованы 12 работ автора общим объемом 17,4 п.л. (из них авторские – 9,2 п.л.), в том числе 4 публикации в изданиях, рекомендованных ВАК (в объеме 3,5 п.л.).

Объем и структура диссертации. Работа имеет следующую структуру, определенную логикой исследования и совокупностью решаемых задач:

Введение

Глава 1. Теоретические основы формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земельных ресурсов

1.1. Основы платности и оценки земельных ресурсов для фискальных целей

1.2. Экономическое содержание неналоговых доходов в системе бюджетных отношений

1.3. Финансовый механизм формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли

Глава 2. Состояние действующей системы методологического и методического обеспечения механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли

2.1. Влияние развития земельного рынка на формирование неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли в муниципальных образованиях

2.2. Проблемы методического обеспечения формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли в муниципальных образованиях

Глава 3. Развитие финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земли

3.1. Методическое обеспечение арендных платежей за пользование отдельными подвидами земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований

3.2. Совершенствование финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли

Заключение

Работа изложена на 187 страницах, включает 70 таблиц и 12 рисунков. Список использованных источников включает в себя 133 наименования.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Проведенное диссертационное исследование, содержащиеся в нем выводы, положения и рекомендации можно разделить на три логически взаимосвязанные группы теоретических и практических проблем.

Первая группа проблем связана с определением теоретических основ формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель и финансового механизма реализации арендных отношений.

Бюджетный кодекс РФ выделяет довольно многочисленную группу разнородных платежей и поступлений в бюджет, которые имеют статус неналоговых доходов, взимание которых связано с самыми разнообразными основаниями. Наибольший интерес в рамках настоящего исследования представляют неналоговые доходы местных бюджетов от использования земли. В работе раскрыто содержание, особенности и дано определение неналоговых доходов от использования земель, находящихся на территории муниципального образования, как совокупности обязательных или добровольных платежей в бюджет, имеющих возмездный характер, в виде арендной платы за землю при ее передаче муниципальным образованием в пользование или в виде поступлений от приватизации земельных участков путем их продажи муниципальным образованием.

В Постановлении Правительства РФ от 16.07.2009 №582 установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом в работе обосновывается необходимость дополнения этих принципов принципом универсальности методики расчета арендной платы и порядка ее взимания, предполагающим унификацию базового значения коэффициента арендатора для земельных участков, относимых к одной группе по разработанному классификатору, независимо от места расположения земельного участка на территории субъекта РФ.

В диссертации впервые вводится понятие и дается определение финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли. Он представляет собой совокупность функциональных элементов, принципов, методов и инструментов исчисления и уплаты арендных платежей за земельные участки на территории муниципального образования на основе их справедливой оценки. Финансовый механизм формирования неналоговых доходов от использования земли связан с формированием неналоговых доходов в порядке исчисления и уплаты арендных платежей, а также с продажей земельных участков по их рыночным ценам в порядке приватизации. Содержание и структура финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли представлена на рис. 1.

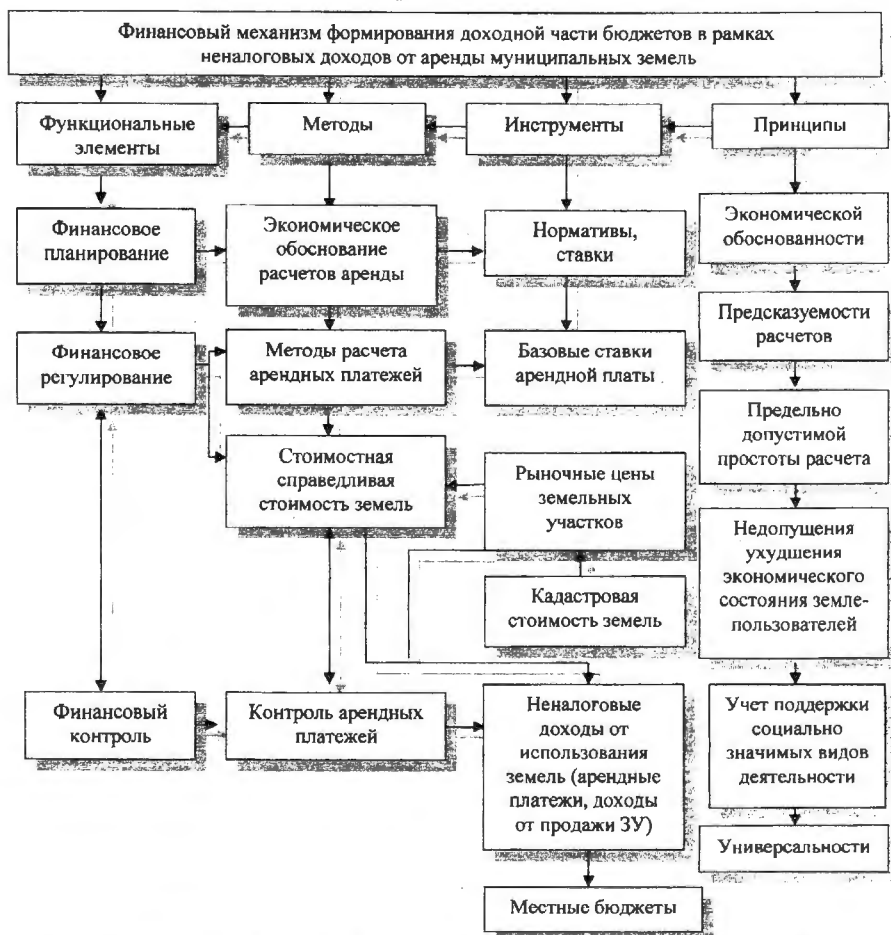


Рис. 1. Содержание и состав элементов финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земель

Вторая группа проблем связана с анализом действующей системы методологического и методического обеспечения механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли.

Анализ состава неналоговых доходов муниципальных бюджетов показал, что в них существенную долю (10 - 15%) занимают поступления от аренды земли. В этой связи совершенствование арендных отношений имеет большое значение.

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при передаче земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности в аренду, обязательно привлечение независимых оценщиков. В структуре земельного фонда большинства субъектов Российской Федерации преобладающую долю занимают земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. На такие участки приходится в среднем 90% всех земель, находящихся на территории муниципальных образований. В диссертационной работе доказан особый правовой статус таких земельных участков, позволяющий отказаться от привлечения независимых оценщиков для определения арендной платы при передаче их в аренду. Сделанный вывод позволит сэкономир значительный объем бюджетных средств.

Определение арендной платы за использование земли, государственная собственность на которую не разграничена, в действующих методиках опирается на ценность земли, выражением которой выступает кадастровая стоимость и характеристика вида разрешенного использования земельного участка, задаваемые коэффициентом арендатора. То есть коэффициент арендатора – это ставка арендной платы, рассчитанная на основе кадастровой стоимости земли с учетом особенностей вида разрешенного использования земельного участка. В таком случае величина арендной платы может быть рассчитана по формуле 1:

$$A = Kc \times K_a \times S, (1)$$

где: A - размер годовой арендной платы за земельный участок, в рублях; Kc - кадастровая стоимость земельного участка, в рублях; K_a - коэффициент арендатора, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, в процентах; S - площадь земельного участка, в кв. м.

Указанный порядок расчета арендной платы устанавливается субъектом РФ, а определение значений коэффициента арендатора – основного и наиболее значимого компонента в расчете арендной платы, входит в состав полномочий муниципальных органов власти. Различное методическое обеспечение расчета коэффициента арендатора, применяемое муниципальными органами власти, приводит к существенным расхождениям в величине арендной платы за земельные участки с одним видом разрешенного их использования, даже если эти участки имеют примерно одинаковую кадастровую стоимость, а муниципальные образования - примерно одинаковый уровень развития. Доказано на практическом материале, что указанное расхождение по сопоставимым земельным участкам составляет десятки и даже сотни раз. Анализ взаимосвязи между кадастровой стоимостью и величиной арендной платы за земельные участки одного вида разрешенного использования земли, установленной в разных муниципальных образованиях, не выявил формализованного расчета арендных платежей.

Следствиями действующей практики расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территориях муниципальных образований, являются многочисленные нарушения, приводящие либо к неоправданному занижению арендной платы за пользование земельными участками с отдельными видами разрешенного использования и, как результат, к снижению поступлений неналоговых доходов в местные бюджеты, либо к существенному завышению арендной платы для отдельных категорий арендаторов, что ущемляет интересы отдельных арендаторов. Таким образом, действующий финансовый механизм и порядок формирования неналоговых доходов от использования земли не позволяет арендной плате эффективно выполнить ни фискальную, ни стимулирующую функции, порождает несправедливость и приводит к нарушениям действующего законодательства (в случаях определения арендной платы как ниже, так и выше минимально установленного уровня).

В качестве направлений развития методологического и методического обеспечения механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли определены: разработка единой формализованной методики расчета арендной платы за пользование земельными участками, обеспечивающей баланс интересов муниципального образования и арендаторов; создание системы муниципального финансового контроля за неналоговыми доходами от использования земли.

Третья группа проблем, исследуемых в диссертации, связана с совершенствованием механизма формирования доходной части местных бюджетов путем развития методического обеспечения расчета и контроля арендных платежей за земли на территории муниципального образования.

Передавая землю в пользование, муниципальное образование должно обеспечить доходы в бюджет, соответствующие рациональному использованию земли с учетом ее разрешенного использования, осуществлять развитие муниципального образования путем привлечения эффективных арендаторов. В работе доказано, что решение поставленной задачи требуют учета многообразия видов экономической деятельности, соответствующих одному виду разрешенного использования земельного участка. В этой связи предложено деление видов разрешенного использования земли на подвиды и разработан соответствующий классификатор. Его использование позволяет учесть в арендной плате различия в доходности разных видов экономической деятельности и обеспечить баланс интересов муниципального образования и арендаторов земли.

Важным научным результатом, полученным в ходе исследования, является разработанная в диссертации универсальная методика расчета арендных платежей за земли, государственная собственность на которые не разграничена, устраняющая рассмотренные ранее недостатки применяемых подходов и методик. Изменения касаются прежде всего коэффициента арендатора (см. формула 1). Коэффициент арендатора (K_a) предлагается определять путем корректировки требуемой публичным собственником земли базовой ставки доходности от ее аренды на особенности вида деятельности арендатора и уровень социально-экономического развития муниципального образования (см. формула 2):

$$K_a = R_f \times K_{зд} \times K_{зопф} \times K_{сзо}, (2)$$

где: R_f - ставка базовой доходности от аренды земельного участка; $K_{зд}$ - коэффициент вида экономической деятельности арендатора, соответствующего виду разрешенного использования земельного участка; $K_{зопф}$ - коэффициент детализации вида экономической деятельности арендатора, соответствующей подвиду разрешенного использования земельного участка; $K_{сзо}$ - коэффициент уровня социально-экономического развития муниципального образования.

В работе доказано, что в качестве базовой ставки доходности от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, следует использовать ставку безрисковой доходности, а именно: доходности по государственным ценным бумагам со сроком обращения, близким к инвестиционному периоду. В качестве ставки безрисковой доходности использована доходность к погашению ОФЗ серии SU46020RMFS2 (погашение в 2035 г.), составляющая 6,78 % годовых. Использование ставки аренды земли как ставки текущей отдачи обосновано результатами анализа динамики ретроспективных (за 10 лет) и прогнозных рыночных цен на землю (при этом одновременно обосновано отказаться от использования для этих целей ставки конечной отдачи на инвестиции арендодателя).

Каждому виду разрешенного использования земельного участка соответствует вид экономической деятельности арендатора, учитываемый в ставке аренды земли с помощью коэффициента $K_{зд}$. Значение $K_{зд}$ позволяет учесть в ставке аренды земли потенциальную доходность экономической деятельности типичного арендатора в муниципальном образовании в сравнении с ее средней доходностью по стране в целом. В качестве показателей, характеризующих доходность предпринимательской деятельности (бизнеса), выбраны следующие показатели: индекс производства; рентабельность продаж (продукции); рентабельность инвестированного капитала (активов).

Коэффициент $K_{зд}$ предложено рассчитывать в следующей последовательности:

1) определение показателей рентабельности и индексов производства предприятий, функционирующих в муниципальном образовании, и средних значений аналогичных показателей предприятий в стране в целом за 3 года по данным Федеральной службы государственной статистики;

2) определение среднегодовых значений коэффициентов на основе отношений индексов производства и показателей рентабельности предприятий муниципального образования к средним значениям показателей предприятий, осуществляющих тот же вид экономической деятельности в стране в целом в разрезе каждого показателя;

3) расчет $K_{зд}$ как произведение коэффициентов, полученных в п. 2 настоящего алгоритма (при этом каждому из коэффициентов присваивается вес значимости), методом анализа иерархий.

Для некоторых подвидов разрешенного использования земельных участков введен дополнительный коэффициент ($K_{зопф}$), который более точно учитывает экономические особенности некоторых видов экономической деятельности и коррек-

тирует $K_{\text{э}}$. Расчет данного коэффициента индивидуален для каждого предлагаемого подвида и достаточно детально рассматривается в работе.

Коэффициент уровня социально-экономического развития муниципального образования ($K_{\text{со}}$) является интегральным, определяемым за трехлетний период на основе следующих показателей: валовой внутренний продукт на душу населения; среднедушевой доход в месяц; индекс физического объема оборота розничной торговли; индекс промышленного производства. Результаты авторских расчетов представлены в таблице 1.

Таблица 1. Определение коэффициента уровня социально – экономического развития муниципального образования (на примере г.Оренбурга)

Показатель	2007 год	2008 год	2009 год	Среднее значение	Вес значимости показателя
ВВП на душу населения муниципального образования, тыс. руб.	99,90	122,00	146,20		
ВВП на душу населения РФ, тыс. руб.	188,81	232,99	293,527		
Коэффициент соотношения показателей ВВП на душу населения муниципального образования и РФ	0,53	0,52	0,50	0,52	0,30
Среднедушевой доход в месяц для муниципального образования, руб.	6175	7689	10184		
Среднедушевой доход в месяц для РФ, руб.	10182	12602,7	14939,2		
Коэффициент соотношения показателей среднедушевого дохода муниципального образования и РФ	0,61	0,61	0,68	0,63	0,20
Индекс физического объема оборота розничной торговли муниципального образования	114,70	119,90	127,60		
Индекс физического объема оборота розничной торговли РФ	183,70	213,30	242,10		
Коэффициент соотношения показателей индекса физического объема оборота розничной торговли муниципального образования и РФ	0,62	0,56	0,53	0,57	0,26
Индекс промышленного производства для муниципального образования	108,10	110,70	104,9		
Индекс промышленного производства РФ	106,30	106,30	102,10		
Коэффициент соотношения показателей индекса промышленного производства муниципального образования и РФ	1,02	1,04	1,027	1,03	0,24
Сводный коэффициент социально-экономических особенностей муниципального образования ($K_{\text{со}}$)					0,676964

Для учета специфики земель сельскохозяйственного использования, расположенных в черте муниципального образования, $K_{\text{со}}$ определяется на основе иного состава показателей: валовой внутренний продукт на душу населения; среднедушевой доход в месяц; валовой доход зерновых культур. В процессе расчета $K_{\text{со}}$ определяются отношения каждого входящего в его состав показателя по муниципальному образованию за соответствующий год к их средним значениям по стране в целом. Средние значения полученных показателей за анализируемый период суммируются в $K_{\text{со}}$ с предварительно присвоенными весами значимости, определенными методом анализа иерархий. Методика расчета коэффициента арендатора в целом и составляющие ее методики определения коэффициентов $K_{\text{э}}$, $K_{\text{эф}}$, $K_{\text{со}}$ апробированы на примере муниципальных образований Оренбургской области.

Предложенная в диссертации методика отличается комплексностью и универсальностью, позволяет определять арендную плату за использование земельных участков, на которых осуществляются разные виды деятельности, в том числе и не относимые к предпринимательской, а также плату за использование земельных участков, для которых вид разрешенного использования временно не определен. Методика адаптирует величину арендной платы к рыночным условиям использования земельных участков на дату ее расчета, отвечает принципам прозрачности, справедливости и простоты использования.

В диссертации разработана и предложена система муниципального финансового управления неналоговыми доходами от земли, охватывающая не только арендные платежи, но и поступления средств в местные бюджеты от приватизации земельных участков. Модель управления, в том числе контроля, за формированием неналоговых доходов от использования земли представлена на рис.2.



Рис.2. Модель управления неналоговыми доходами местных бюджетов от аренды муниципального имущества и приватизации

В целях повышения эффективности финансового контроля за использованием земельных участков на территории муниципального образования в диссертации разработана система мониторинга выполнения арендаторами условий договоров аренды. Раскрыто содержание мониторинга договоров аренды как комплекса мероприятий, осуществляемого органами местного самоуправления, направленного на выявление и фиксацию нарушения обязательств, допускаемых или допущенных арендаторами в отношении соблюдения условий договоров аренды земельных участков муниципальных образований. При проведении этого мониторинга предложено деление арендаторов на добросовестных и недобросовестных, а также следующие критерии отнесения арендаторов к категории недобросовестных: нецелевое использование земельного участка; неуплата, неполная уплата или несвоевременная уплата арендных платежей (просрочка их уплаты более двух месяцев); незаконная сдача земельного участка в субаренду; иные существенные нарушения договоров.

Мониторинг договоров аренды включает в себя следующие мероприятия:

- 1) проверка деятельности арендатора и осмотр земельного участка;
- 2) проверка исполнения арендатором обязательств по уплате арендной платы; контроль за поступлением денежных средств в местный бюджет от аренды земли следует проводить не реже чем один раз в полгода, поскольку большая доля договоров аренды заключается на срок от шести месяцев до одного года;

3) иные формы мониторинга.

В случае признания арендатора (с истекающим сроком действия договора) недобросовестным по итогам мониторинга договоров аренды рекомендуется не заключать с ним договор на новый срок. Такая практика позволит повысить собираемость в бюджет начисленных арендных платежей. Порядок проведения мониторинга представлен на рис.3.



Рис.3. Мониторинг договоров аренды с истекающим сроком действия

От эффективности контроля за формированием и движением доходов от аренды земли во многом зависит бюджетная самостоятельность муниципальных образований. Поэтому необходимо правильно построить организационно - распорядительные взаимоотношения между администрацией субъекта РФ и его муниципальными образованиями. Схема таких взаимоотношений предложена на рис.4.

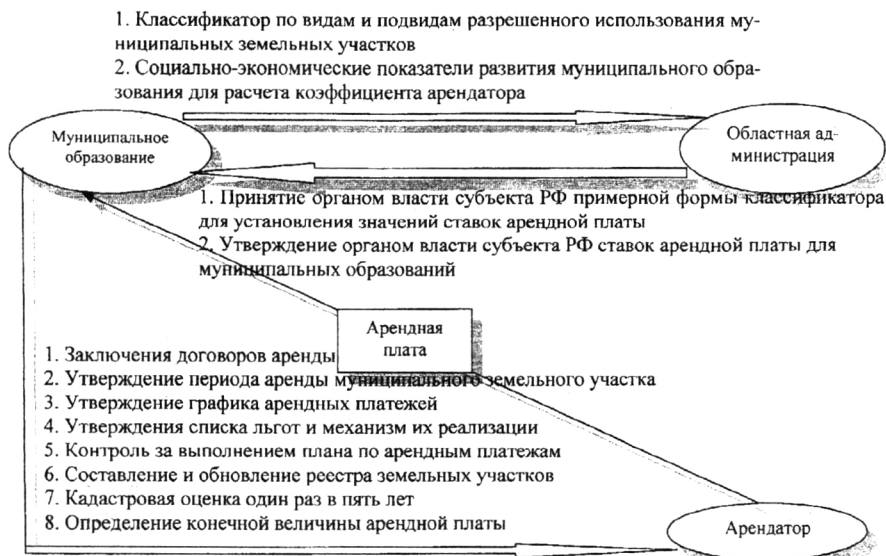


Рис.4. Схема организационно - распорядительных взаимоотношений между субъектами арендных отношений в процессе формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель

Выводы и заключения, содержащиеся в диссертационной работе, не претендуют на исчерпывающую полноту раскрытия всех аспектов расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Тем не менее, теоретические выводы и практические рекомендации, представленные в диссертации, позволят построить в России эффективный финансовый механизм формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земли, повысить бюджетную обеспеченность территории и создать благоприятные экономические условия для арендаторов.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

1. Григорьева Е.А., Пахновская Н.М. Развитие методики определения арендных платежей за муниципальные земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена // Финансы и кредит. 2011. №. 15. 1,1 п.л. авторские - 0,9 п.л.

2. Григорьева Е.А. Развитие финансового механизма формирования арендной платы местными органами власти за муниципальные земли // Региональная экономика: теория и практика. 2011. №20. - 1,2 п.л.

3. Григорьева Е.А. Теоретические основы финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земель // Экономический анализ: теория и практика. 2011. №40.- 1 п.л.

4. Григорьева Е.А. Финансовое регулирование арендных отношений муниципальных образований и арендаторов муниципальных земель // Известие ОГАУ. 2011. №32.- 0,4 п.л.

Статьи и тезисы докладов в других изданиях:

5. Григорьева Е.А. Уплата земельного налога при аренде муниципальных образований / Материалы конференции молодых ученых и специалистов Оренбургской области. Вестник ОГУ. 2009. №2. - 0,18 п.л.

6. Григорьева Е.А. Особенности управления муниципальной собственности / Материалы конференции молодых ученых и специалистов Оренбургской области. Вестник ОГУ. 2010. №4. - 0,15 п.л.

7. Григорьева Е.А. Особенности арендных отношений муниципальных образований в рамках формирования неналоговых доходов / Управление современным инновационным обществом в посткризисный период: сборник материалов Международной научно - практической конференции. Саратов: Изд-во КУБиК, 2010.- 0,19 п.л.

8. Григорьева Е.А. Особенности реформирования финансового механизма формирования арендных платежей за муниципальные земли, государственная собственность на которые не разграничена / Стратегия устойчивого развития регионов России: сборник материалов V Всероссийской научно - практической конференции. Новосибирск: 2011. - 0,32 п.л.

9. Григорьева Е.А. Особенности правового регулирования расчета величины арендной платы за муниципальные земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена / Модернизация современного общества: пути созидания и развития: сборник материалов Международной научно - практической конференции. Саратов: Изд-во КУБиК, 2011. - 0,24 п.л.

10. Григорьева Е.А. Анализ структуры неналоговых доходов бюджетов муниципальных образований Оренбургской области / Всероссийской научно-практической конференции "Актуальные проблемы образования и науки в регионе". Бузулук: 2011. - 0,32 п.л.

11. Григорьева Е.А. Экономическое содержание понятия "Неналоговые доходы" в системе бюджетных отношений / Посткризисное развитие современного общества: взгляд в будущее: сборник материалов Международной научно - практической конференции. Саратов: Изд-во КУБиК, 2011. - 0,31 п.л.

12. Балтин В.Э., Григорьева Е.А., Пахновская Н.М. Проблемы и пути развития российской провинции: Монография. Раздел 2.1 Финансовые аспекты управления земельными ресурсами региона. Пенза: РИО ФГОУ ВПО "Пензенская ГСХА", 2010. - авторские - 4 п.л.

Автореферат

Подписано в печать 20.01. 2012

Бумага типогр. №1

Печать офсетная

Заказ 14

Формат 60х84 ¹/₁₆

Гарнитура "Times"

Уч.-изд. л. 1,0

Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.

10~